

UN NOU URBANISME PER DEFENSAR EL DRET A LA CIUTAT

SUMARI

1. Civilitzar el mercat immobiliari

2. Garantir els drets i evitar l'expulsió residencial

**3. Augmentar el parc públic d'habitatge i
l'habitatge assequible**

UN NOU URBANISME PER DEFENSAR EL DRET A LA CIUTAT

Per fer front a l'expulsió del veïnat dels seus barris i garantir el dret a l'habitatge, Barcelona necessita canviar les "regles del joc" urbanístic.

Si vols canviar alguna cosa no facis sempre el mateix. Si busques resultats diferents no utilitzis sempre les mateixes eines. Si vols canviar el joc, canvia les regles. Aquesta màxima, que pot servir per a qualsevol repte al que una persona o un col·lectiu s'enfronti, és la perspectiva amb què hem d'encarar l'urbanisme a Barcelona. Per fer front a l'expulsió del veïnat dels seus barris i garantir el dret a l'habitatge, Barcelona necessita canviar les 'regles del joc' urbanístic.

Des de la Transició, Barcelona va emprendre una estratègia de regeneració urbana que acabaria repercutint en la situació actual. Consistia en una aposta decidida per la millora física de l'espai públic, entès com el continent de la democràcia i, per tant, com un catalitzador de la redistribució de riquesa i de la cohesió social. D'una banda, l'estratègia pretenia "monumentalitzar la perifèria": dotar els barris informals i els polígons residencials d'una dignitat que fins llavors havia estat exclusiva dels teixits centrals. De l'altra, pretenia recuperar i obrir per a tothom teixits històrics degradats. Barris com el Born o el Raval —llavors el *Xino*— havien caigut en el deteriorament físic, la marginació social, la decadència econòmica i l'estigmatització associada a la delinqüència, la droga o la prostitució. El fenomen no era endèmic de Barcelona: quelcom similar passava a tants altres barris com la Latina, Lavapiés o Malasaña, a Madrid; al Marais o al Beaubourg de París; i a determinats sectors de Londres o Manhattan. L'estratègia de recuperació de l'espai públic impulsada per Barcelona renovaria places, pacificaria carrers i obriria parcs i equipaments allà on feia més falta. El resultat, celebrat per bona part de la ciutadania i mereixedor del reconeixement internacional, establiria un model a seguir per a moltes ciutats arreu del país i del món.

No obstant, el que va començar com un exemple d'urbanisme democràtic i inclusiu acabaria topant amb una dolorosa paradoxa. A partir d'un cert moment, l'extensió del fenomen de la desindustrialització va plantejar un difícil interrogant a moltes ciutats: quines funcions i usos haurien d'acollir un cop la globalització s'hagués endut les

fàbriques a llocs llunyans, on resulta més fàcil explotar els treballadors i el medi ambient? L'embelliment sistemàtic de l'espai públic va resultar clau en la resolució d'aquest interrogant. És evident que en gran mesura les actuacions de regeneració urbana van suposar una millora qualitativa de la ciutat; ara bé, al servei de qui? La resposta és complexa. Van millorar, d'una banda, les condicions de vida de col·lectius residents; però van servir també —en absència de control públic— perquè sectors privats ampliessin les seves estratègies de negoci en el terreny de joc de la ciutat. Els centres recuperats van començar a atraure turistes, inversors immobiliaris i grans esdeveniments. En un principi, l'entrada de riquesa que acompanyava aquests tres nouvinguts va donar múscul a la ciutat per continuar amb la millora dels barris. Però aviat es va evidenciar amb força la gran mancança del model barceloní: la vulnerabilitat del lideratge públic per governar el procés de transformació de la ciutat. El model barceloní xocava amb la manca estructural de recursos de l'administració per seguir produint les millores que la ciutat reclamava; calia doncs cercar noves fórmules per no renunciar-hi. És així com aterra la col·laboració públic-privada a l'espai urbà barceloní. Una col·laboració que permetia assegurar el finançament de noves transformacions i millores amb poc impacte sobre el pressupost públic. La realitat ens demostra, tanmateix, que la necessitat de finançament acaba justificant la generació de projectes deslligats de les necessitats de la ciutat. Projectes que estaven directament relacionats amb els interessos privats dels agents que hi participaven. Això va convertir Barcelona en una ciutat amb bons espais públics, equipaments o infraestructures de transport, però amb un parc d'habitatge públic exigü i amb un mercat immobiliari molt desregulat. Deixant l'element central per garantir el dret a la ciutat, l'habitatge, en mans del mercat i al servei del negoci privat.

La ciutat practicava un urbanisme allunyat de les necessitats d'habitatge de la ciutadania, mentre els seus atractius assolien un radi d'abast global. Barcelona va esdevenir una de les principals destinacions turístiques d'Europa, i va ingressar, a més, en el selecte grup de ciutats que atrauen més congressistes, més estudiants de màsters internacionals, més executius de multinacionals o més inversors globals. En els darrers

anys, una versió encara més asimètrica de l'esquema de col·laboració públic-privada va portar de la mà projectes i noves transformacions que van oblidar del tot la millora de barris i de serveis; que cercaven només maximitzar la rendibilitat econòmica de les inversions privades, on evidentment l'habitatge públic en va ser el gran absent.

Aquí rau la dolorosa paradoxa de la *gentrificació*: "la millora empitjora". O, com a mínim, la millora no beneficia tothom per igual. L'esforç col·lectiu per renovar l'espai públic pot acabar inflant les plusvàlues dels grans propietaris i encarint els lloguers de les classes populars fins a extrems que provoquin la seva centrifugació. Vol dir això que hem d'aturar qualsevol millora urbana? Implica que són més inclusius els barris degradats i mal equipats? De cap manera. Simplement vol dir que l'urbanisme barceloní necessita un canvi de paradigma. Cada actuació a l'espai públic ha d'anar acompanyada de polítiques que garanteixin habitatge assequible, el dret al barri i la igualtat d'accés als beneficis que comporta l'esforç col·lectiu de millorar la ciutat. En aquest sentit, són moltes les transformacions urbanes de Barcelona que ja incorporen aquest canvi de paradigma en diversos barris de la ciutat, projectes urbans com la Model, la superilla del mercat de Sant Antoni o el nou parc urbà de les Glòries. La Barcelona contemporània no pot fer altra cosa que procurar assemblar-se a Viena. A Viena, un terç dels habitatges són públics, un altre terç pertany a cooperatives sense ànim de lucre i només l'últim terç està en mans del mercat privat. És evident que Barcelona trigarà dècades a tenir un repartiment de règims de tinença com el de la capital austríaca. No obstant, no podem fer més que encaminar-la cap allà i afixar-nos-hi tant com sigui possible.

Per fer-ho possible, necessitem canviar les normes de l'urbanisme. Cal democratitzar les regles de joc de l'urbanisme, afavorir les bones pràctiques i evitar la impunitat dels que veuen la ciutat com un taulell de Monopoly. L'urbanisme és la clau per aconseguir aquest canvi. Per això estem treballant de forma transversal un seguit de canvis, per civilitzar el mercat immobiliari, garantir els drets i evitar l'expulsió residencial, i augmentar el parc públic d'habitatge i l'habitatge assequible.

1. Civilitzar el mercat immobiliari

L'estratègia de civilitzar el mercat privat consisteix en regular-lo per equilibrar la ciutat, en posar-hi ordre tot recolzant les bones pràctiques i combatent totes aquelles contràries al bé comú. Lamentablement això no està passant a escala internacional, on el capitalisme financer intensifica el seu control sobre el sector de l'habitatge, en la mesura que els immobles operen com a garantia per les seves inversions, com ja vam comprovar amb la crisi de les hipoteques. Tampoc està passant a casa nostra, i el resultat és prou conegut: en els darrers tres anys els preus de l'habitatge no han deixat d'augmentar i la inversió en actius a l'estat

espanyol ha superat ja els 800 milions d'euros el primer mes de 2018. Aquest escenari ens porta a una doble desposseïció. Primer la crisi hipotecària deixa milions de ciutadans endeutats, desnonats i estafats, amb una enorme necessitat d'habitatge de lloguer; després el capital financer —amb l'ajuda de l'Estat que no ha fet res per regular el mercat d'habitatge— detecta una nova oportunitat de lucrar-se i generar una nova bombolla, la del lloguer. D'aquí la necessitat de civilitzar, de posar límits i de protegir el dret a l'habitatge: cap interès, per legítim que pugui ser, no pot passar per davant del que és més fonamental per la vida.

No hi ha dubte que des del municipalisme podríem guanyar molt de terreny si disposéssim de competències que, ara per ara, encara estan en mans de les administracions autonòmica i estatal. Una bona reforma de la LAU, per exemple, podria enfortir l'arrelament dels llogaters als seus barris, en un context on la finalització dels tres anys de contracte que recull la llei està deixant fora de casa seva milers de famílies. La possibilitat d'allargar els contractes de tres a cinc anys (o a deu com passa en altres grans ciutats europees) i l'establiment d'un índex de referència sobre els preus dels lloguers, per evitar increments abusius, són una necessitat per protegir els llogaters que avui es veuen forçats a marxar de la ciutat. És evident que el govern de Mariano Rajoy no està disposat a anar en aquesta direcció, però l'Ajuntament de Barcelona està teixint una xarxa de complicitats amb altres grans ciutats de tot l'Estat des d'on reclamar la competència per decidir aquesta mena de modificacions del marc legal vigent. No pot ser que les ciutats no disposem de les eines per defensar el dret a la ciutat.

Entre moltes altres reclamacions que fem a la Generalitat o a l'Estat, hi ha la derogació de polítiques que no només són inútils a l'hora de combatre les males pràctiques dels especuladors sinó que els reben amb catifes vermelles. Són despropòsits com l'anomenada *Golden Visa*, una prebenda que ofereix el permís de residència —el mateix que deneguem als refugiats!— a ciutadans extracomunitaris que inverteixin més de 500.000 euros en territori espanyol. L'aparent propòsit d'aquest bitllet de primera per entrar a l'espai de Schengen és fomentar la inversió estrangera en sectors innovadors i productius com la robòtica o les noves tecnologies. A la pràctica, però, la major part dels capitals atrets per la *Golden Visa* van a parar al mercat immobiliari, on contribueixen a l'escalada de preus, al buidat d'immobles i a l'expulsió de veïnat i comerciants. Altres exemples de catifes vermelles són les importants exempcions fiscals de les quals gaudeixen les anomenades SOCIMI (*Sociedad Cotizada Anónima de Inversión en el Mercado Inmobiliario*), que estimulen l'escalfament del mercat amb l'arribada massiva de capitals estrangers.

Els capitals internacionals atrets per aquestes catifes vermelles, ja siguin fortunes unipersonals que no confien en la seva pròpia moneda o fons d'inversió que busquen sense massa miraments el màxim rendiment de les carteres dels seus clients anònims, han acabat provocant la proliferació d'operadors locals

que es dediquen a aplanar-los el camí mitjançant pràctiques d'assetjament immobiliari. Primer pentinen els barris per adquirir finques habitades i en mal estat, dues característiques que redueixen el preu inicial i augmenten les seves expectatives de benefici. Posteriorment, les buiden de llogaters, de vegades mitjançant la persuasió fraudulenta o, en alguns casos, d'assetjament físic o psicològic. Després les sotmeten a una ràpida reforma superficial i les serveixen en safata de plata als seus golafres clients. No sorprèn que als barris es parli de 'fons voltors'.

Però, més enllà de les tasques d'acompanyament i mediació que, en primera línia de foc i amb inafatigable esforç, la xarxa d'Oficines d'Habitatge o la recentment creada Unitat Contra l'Exclusió Residencial (UCER), amb la llei a la mà, poc marge té l'Ajuntament per actuar amb contundència contra aquestes pràctiques.

Afortunadament, no tot està en mans de les altres administracions. A més, l'acció d'un govern no ha de partir de les teòriques competències de cadascú, sinó dels problemes reals a resoldre. Per això estem introduint ja canvis reals i concrets en el marc jurídic vigent.

En primer lloc, amb el desplegament del PEUAT (Pla Especial Urbanístic d'Allotjaments Turístics) la ciutat s'ha dotat d'un bon instrument urbanístic per ordenar i controlar la implantació d'allotjaments turístics i evitar que cap habitatge pugui desaparèixer per dedicar-se a allotjament turístic. També s'ha desenvolupat un pla de xoc contra els allotjaments turístics il·legals. De la mà de plataformes digitals com AirBnB, la massificació d'aquest fenomen provoca la substitució descontrolada de l'ús d'habitatge per part d'activitats terciàries, cosa que perverteix els equilibris previstos pel planejament urbanístic i que pot arribar a alterar irreversiblement el delicat ecosistema social dels barris.

En segon lloc, declarant tota la ciutat àrea de templeig i retracte. Una declaració que permet centralitzar informació sobre tots els casos de compravenda d'immobles que es realitzin a la ciutat, especialment les que afecten edificis sencers, de propietat vertical, i en aquells barris on els preus han augmentat considerablement ens els darrers anys. En aquests casos, els promotors que vulguin vendre hauran de notificar-ho a l'Ajuntament i aquest tindrà dret a adquirir l'immoble en qüestió de forma preferent. Això permetrà un control dels preus reals de venda, evitar l'especulació i el mercat negre, dificultar l'expulsió dels ocupants i incrementar el parc d'habitatges vinculats a polítiques socials.

I en tercer lloc, creant un registre de solars buits per obligar a assolir l'edificació, conservació i rehabilitació de solars i immobles, davant la inactivitat dels seus titulars, tot permetent a l'Ajuntament la seva adquisició. L'impuls d'aquest registre es

recull tant a la Llei del dret a l'habitatge (2007) com al text refós de la llei d'urbanisme (2010) per tal de corregir el desequilibri entre l'evident demanda d'habitatge assequible i la manca de sòl públic suficient per fer-lo efectiu. Barcelona compta amb un nombre elevat de solars sense edificar resultat de pràctiques especulatives o solars amb construccions paralitzades des de fa anys, on es fa urgent incentivar accions per part dels seus propietaris.

2. Garantir els drets i evitar l'expulsió residencial

El marc normatiu vigent és més procliu a la defensa del dret a la propietat privada que no pas a la garantia del dret a l'habitatge i, per extensió, al barri i a la ciutat. Malgrat hi hagi una clara voluntat política, la lluita contra la gentrificació pot esdevenir una batalla molt aferrissada. En qualsevol cas, és necessari que els sectors socials i ciutadans que defensen l'equilibri social dels barris no defalleixin davant la voracitat d'alguns actors d'aquí i de més enllà. Cal transmetre un missatge ben clar: Barcelona no és una ciutat de barra lliure per als especuladors. Tard o d'hora, aquest missatge rebaixarà les seves expectatives de lucre.

Per garantir els drets dels llogaters, cal explorar totes les vies. Recentment a l'Ajuntament de Barcelona s'ha impulsat una modificació de l'Ordenança Reguladora dels Processos d'Intervenció Municipal que obliga els promotors que facin obres de rehabilitació a garantir el dret al reallotjament del ocupants de l'edifici en qüestió. És una iniciativa molt necessària que caldria explorar a nivell metropolità perquè els drets dels llogaters per llei s'han de garantir a tot arreu. El problema sovint rau en el fet que l'Ajuntament de torn no tingui a l'abast l'informació adient per poder fer seguiment i actuar en conseqüència.

Tanmateix, una de les ocasions en què el mercat immobiliari actua amb més força, és quan es produeixen canvis en el planejament urbanístic que augmenten el valor d'un àmbit concret, com és en els processos de desafectació d'habitatges. En aquests casos, en moltes ocasions un cop desafectats els immobles, els seus ocupants corrien el risc de ser expulsats dels seus habitatges per l'augment del valor. Per evitar-ho, cal canviar la forma de fer les desafectacions. Una forma innovadora que s'està plantejant amb força, i amb col·laboració público-ciutadana, és el canvi de la qualificació dels habitatges ha desafectar. Es tractaria de qualificar els habitatges desafectats en un règim similar al d'habitatge protegit, no en règim de mercat lliure com se solia fer, i subjectar-los a un dret de templeig i retracte per part de l'Ajuntament. L'objectiu és garantir que els veïns i veïnes que ara viuen en aquell barri ho puguin seguir fent en un futur. Històriques reivindicacions a la ciutat de Barcelona, com les desafectacions del Turó de la Font de la Guatlla, Torre Baró o Les Planes es podrien resoldre definitivament, tot reduint els riscos d'especulació que assetgen la ciutat.

Tota acció pública que es pugui desenvolupar cobra sentit si es fa amb l'objectiu de garantir que una família no hagi de marxar del seu barri per qüestions eco-

nòmiques, i hi pugui arrelar i crear comunitat. Amb aquest objectiu podem trobar altres instruments com els Plans d'usos. Plans d'usos que s'impulsen en aquells barris on cal preservar i potenciar el comerç de proximitat, com són la Vila de Gràcia, el Poble Sec, el Poblenou, Hostafrancs, Ciutat Vella, Sant Antoni, el Paral·lel i Sant Andreu. Comerç de proximitat és sinònim de vida, comunitat i seguretat al barri.

No obstant, no tot han de ser polítiques coercitives o limitadores del lliure mercat. Quan es funciona amb regles justes i democràtiques el mercat és una part imprescindible de la ciutat. I l'urbanisme és la base per canviar les 'regles del joc' actuals i civilitzar el mercat immobiliari.

Cal, doncs, en paral·lel incentivar les bones pràctiques i les iniciatives que contribueixen a fer ciutat. Òbviament, no tots els agents que actuen al mercat immobiliari són especuladors. Per sort, bona part del sector està format per professionals, emprenedors i propietaris que desenvolupen responsablement el seu rol i aporten valor d'ús a la ciutat. Aquests són els actors que realment mereixen les facilitats que pot oferir l'Administració.

Per exemple, en matèria de rehabilitació, les subvencions públiques poden servir per promoure la sostenibilitat urbana, millorar les condicions d'habitabilitat o promoure la creació de llocs de treball qualificats. Però aquests ajuts s'han de repartir amb bon criteri si no es vol que acabin tenint efectes perversos. Fins fa poc, es concedien de forma prou indiscriminada, de manera que només els acabaven rebent propietaris que podien avançar i igualar l'import subvencionat —que es limitava al 50% del cost total de la reforma—. A més, la millora dels habitatges rehabilitats facilitava el seu encariment, cosa que podia expulsar els llogaters incapaços d'assumir l'increment. Un exemple més de que, segons com, l'acció pública pot contribuir a la gentrificació dels barris. Per evitar-ho, el govern actual de Barcelona ha implementat un canvi de paradigma en les polítiques de rehabilitació. D'una banda, no només els propietaris sinó també els llogaters poden beneficiar-se ara de les subvencions per la millora dels seus habitatges, i es donen subvencions del 100% del cost per als veïns que no poden fer-hi front. A més, s'ha establert una condició per accedir a l'ajuda que implica l'obligació a mantenir els contractes de lloguer vigents i inclús renovar-los per cinc anys. Un exemple més de com redirigir els recursos públics per posar-los al servei del bé comú.

3. Augmentar el parc públic d'habitatge i l'habitatge assequible

No cal fer gaires càlculs per concloure que l'estratègia de reforçar el parc públic i acostar-lo a la mitjana europea, (aproximadament el 20%) passa per incrementar quantitativament la nostra ràtio actual (al voltant de l'1%). El viatge requerirà un esforç titànic i persistent. Està clar que no hi ar-

ribarem de manera immediata però hem de fer-ho el més aviat possible. Altre cop, en aquest front també seria molt útil comptar amb la solidaritat d'altres administracions, com la Generalitat, l'Estat o, fins i tot, la Unió Europea. I una de les millors mostres d'aquesta necessària solidaritat seria una millor distribució de recursos o, com a mínim, de les inversions en habitatge. Cal recordar que, des del 1978, el repartiment de la despesa pública entre el govern central, les autonomies i els ajuntaments ha relegat els darrers a una quota d'aproximadament el 15% —a Dinamarca, els governs locals disposen del 50%— Durant tots aquests anys, 'descentralitzar' ha volgut dir transferir dotació pressupostària des de l'Estat cap a la Generalitat, però aquí acabava tot. La transferència de recursos no ha arribat al nivell de la planta baixa, on hi ha els municipis, que són les institucions públiques més properes als barris. Tot i així, ara mateix, l'Ajuntament està dedicant a la promoció pública d'habitatge molts més recursos que la Generalitat o l'Estat. Cal, per tant, un compromís de les diferents administracions per descentralitzar millor els recursos i augmentar substancialment les partides dedicades a l'habitatge públic. S'ha d'imposar cultivar la idea que —tant com la sanitat, l'educació o el transport col·lectiu— l'habitatge públic de lloguer és un servei bàsic. Un servei bàsic que cal universalitzar perquè no estigui adreçat només a l'emergència habitacional social i hi pugui accedir el conjunt de la població. Ens hi juguem la cohesió social i urbana. L'habitatge és el nexa clau entre l'estat de benestar i el dret a la ciutat, i hauria de situar-se per tant com a l'eix principal d'aprofundiment dels drets socials al llarg dels propers anys.

Com és sabut, l'Ajuntament de Barcelona ha reiniciat amb força la maquinària del Patronat Municipal de l'Habitatge. Durant el present mandat, aquest operador ha vist augmentar molt considerablement els recursos percebuts —increment del 179% entre 2015 i 2017—. El Pla pel Dret a l'Habitatge (2016-2025) li ha reservat al Patronat 250 milions d'euros perquè promogui més de 3.500 habitatges. Alhora, el Patronat ha redreçat les seves promocions cap al règim de tinença del lloguer i cap a noves fórmules de producció que reparteixen més joc entre les petites i mitjanes empreses. En efecte, per tal de fer front a la gentrificació, la promoció d'habitatge públic no pot ser una qüestió merament quantitativa. Cal també una mirada qualitativa, sensible a les necessitats de cada barri i capaç de distribuir proporcionadament el parc d'habitatge públic de cap a cap del territori. Cal fixar-se objectius com que, el més aviat possible, tots els barris de Barcelona disposin d'un 15% d'habitatge públic de lloguer.

Per fer aquest pas endavant, tant important és tenir una maquinària potent, com planificar el futur a més llarg termini. Per això les polítiques urbanístiques són essencials per augmentar i reforçar el parc públic d'habitatge. Però aquestes polítiques necessiten un canvi d'orientació, necessitem que les regles canviïn.

Un dels problemes de l'habitatge protegit a Barcelona es el seu repartiment a la ciutat. Els habitatges protegits construïts fins ara, se situen on la ciutat s'ha transformat els últims anys, i no al centre de la ciu-

tat, on és molt més difícil crear habitatge protegit. Aquestes situacions demostren el que és una evidència: urgeix un nou instrument global de planejament per donar resposta a les necessitats que tenim avui les ciutats, perquè el que tenim vigent és obsolet.

Mentrestant, corregir aquest dèficit passa necessàriament, d'una banda, per l'impuls de modificacions de Pla General Metropolità que incorporin mecanismes eficaços com l'establiment d'un 20% obligatori d'habitatge de protecció en totes les noves construccions, ampliacions i en grans rehabilitacions destinades a nous habitatges, en edificis plurifamiliars i en promocions de més de 400 m² de sostre. Amb això s'aconseguiria una millor distribució de l'habitatge protegit al conjunt de la ciutat, especialment en els barris més cèntrics, on fins ara ha estat més difícil fer-ho. Aquestes són mesures que altres ciutats com París ja han impulsat, i on l'experiència ens demostra que és una mesura que funciona amb molt bons resultats des de fa anys. De l'altra, modificacions puntuals que ens permetin incorporar nous habitatges al sistema d'habitatges dotacionals, per a col·lectius amb especial vulnerabilitat pel que fa a l'accés a l'habitatge com són la gent gran i la gent jove. A Barcelona recentment s'ha impulsat una proposta que suposa l'impuls d'un paquet de més de 500 habitatges en un total de sis solars repartits per tota la ciutat. Cal destacar que algunes d'aquestes promocions són molt importants per la seva singularitat i rellevància. Projectes com el de Via Laietana 10, que dotarà el barri del Born de més de 150 habitatges assequibles, o com algunes adquisicions patrimonials que han convertit finques amenaçades per la voracitat immobiliària —els edificis del carrer de Lancaster 7, 9 i 11; l'immoble al carrer de Leiva 37; el complex industrial de La Escocesa— en actius del parc públic d'habitatge ben repartits pel territori.

A més, hem d'evitar que el parc d'habitatges protegits disminueixi. Actualment la legislació d'habitatge de la Generalitat de Catalunya estableix que la qualificació d'habitatge protegit caduca al cap 30 anys, i aquest passa a ser lliure. Com ha passat als barris de la Vila Olímpica i al Front Marítim. No podem invertir esforços econòmics per fer habitatge protegit i que aquest perdi la seva qualificació i funció passats uns anys. Per això, cal preservar-la mitjançant una vigència indefinida.

Per últim, també es important l'escala de la solució. El problema de l'habitatge és un problema metropolità. El mercat immobiliari i les dificultats d'accés a l'habitatge sobrepassen els límits administratius. No podem jugar només en una banda del tauler. Cal treballar en una solució conjunta de tota l'àrea metropolitana. Barcelona, per la seva complexitat i capacitat tècnica, sempre ha estat precursora en les polítiques innovadores d'urbanisme, que després s'han estès a la resta de l'àrea metropolitana o de Catalunya. A curt termini, s'impulsen mesures com l'índex de referència

dels preus del lloguer, que està confeccionant el nou Observatori Metropolità de l'Habitatge (O-HB). Amb més perspectiva, la solució passa pel futur Pla Director Urbanístic (PDU) i el Pla d'ordenació urbanística Municipal (POUM), que han de substituir l'actual Pla General Metropolità de l'any 1976. Aquest nou planejament ha de situar el dret a l'habitatge i la lluita contra la l'expulsió del veïnat com una de les seves màximes prioritats. Aquest canvi en les normes del joc urbanístic que s'impulsa des de Barcelona, ha de ser un dels principals puntals del futur Pla Director.

Cal que, des de totes les instàncies, es treballi per democratitzar les regles de joc de l'urbanisme, afavorir les bones pràctiques i evitar la impunitat dels que veuen la ciutat com un simple negoci. En síntesi, un urbanisme per plantar cara a l'especulació i la injustícia; per construir comunitats i vida.